

PLAN URBANISTIC ZONAL

**“ELABORARE P.U.Z. PENTRU INVESTITIE "MODERNIZARE FATADA CLADIRE
EXISTENTA (SPALATORIE AUTO), EXTINDERE ACTIVITATE, CONSTRUIRE
SPALATORIE AUTO SI IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN”**

BORDEROU – piese scise si desenate

1. VOLUMUL I - MEMORU PLAN URBANISTIC ZONAL
2. VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
3. U01 - INCADRARE IN P.U.G. MUNICIPIUL CAMPULUNG; sc. 1: 10000
4. U02 - SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI FUNCTIONALE; sc. 1: 1000
5. U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA; sc. 1: 1000
6. U04 – REGLEMENTARI TEHNICO – EDILITARE; sc. 1: 1000
7. U05 – PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI – REGIM JURIDIC; sc. 1: 1000
8. U06 – MOBILARE URBANISTICA ORIENTATIVA; sc. 1: 500

Întocmit
urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin

PLAN URBANISTIC ZONAL

**“ELABORARE P.U.Z. PENTRU INVESTITIE "MODERNIZARE FATADA CLADIRE
EXISTENTA (SPALATORIE AUTO), EXTINDERE ACTIVITATE, CONSTRUIRE
SPALATORIE AUTO SI IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN”**

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului **Studiu de oportunitate - "MODERNIZARE FATADA CLADIRE
EXISTENTA (SPALATORIE AUTO), EXTINDERE ACTIVITATE,
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SI IMPREJMUIRE
PARTIALA TEREN”**

Amplasament obiectiv: **Jud. Arges, municipiul Campulung, strada Fratii Golesti, nr.
30 – 34bis, nr. cad. 86161; 86543**

Faza de proiectare: **P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)**

Proiectantului: **S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.**

Beneficiarului: **S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L. / reprezentant Lupu Niculina**

CONDUCEREA ELABORARII PROIECTULUI

Director Ec. Tanase Ilie Danut

Sef proiect urb. dipl. Suciu Ioan – Augustin

Întocmit
urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin

PLAN URBANISTIC ZONAL

**“ELABORARE P.U.Z. PENTRU INVESTITIE "MODERNIZARE FATADA CLADIRE
EXISTENTA (SPALATORIE AUTO), EXTINDERE ACTIVITATE, CONSTRUIRE
SPALATORIE AUTO SI IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN”**

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.

SEF PROIECT

URB. DIPL. SUCIU IOAN AUGUSTIN

PROIECTANT URBANISM:

URB. DIPL. SUCIU IOAN AUGUSTIN

PROIECTANT INSTALATII TEHNICO – EDILITARE: ING. ELENA NICULEA

PROIECTANT CAI DE COMUNICATIE:

URB. DIPL. SUCIU IOAN AUGUSTIN

Decembrie 2021

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

Prima versiune a Planului

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	MODERNIZARE FATADA CLADIRE EXISTENTA (SPALATORIE AUTO), EXTINDERE ACTIVITATE, CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SI IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN
Amplasament:	Jud. Arges, municipiul Campulung, strada Fratii Golesti, nr. 30 – 34bis, nr. cad. 86161; 86543
Proiectant general:	S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L. Adresa: Str. Mărășești nr. 22 Tel. – 0248 214 883, 0788 375 032 E-mail: loridan.proiect@yahoo.com
Proiectanti de specialitate:	Ing. instalatii: Elena Niculea
Beneficiar:	S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L.
Data:	Decembrie 2021

1.2. Obiectul lucrării

Este format de elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. pentru zona situată în partea centrala a Municipiului Campulung. Elaborarea documentatie are ca scop schimbarea functionala si reglementarea terenului pe care se va realiza, ulterior aprobarii P.U.Z, o zona de servicii de tip spalatorie auto pe lotul în suprafață de 1368,00 mp din Jud. Arges, municipiul Campulung, strada Fratii Golesti, nr. 30 – 34bis, nr. cad. 86161; 86543

Suprafata de 1368,00 mp ce este supusa procedurii de avizare a PUZ este situata in intravilanul Municipiului Campulung. Terenul are categoria de folosinta – curti constructii si arabil conform extraselor de carte funciara nr. 86161 si 86543.

Terenul are forma neregulata și este in proprietatea **S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L** conform acte de proprietate si Carte Funciara 86161 si 86543 a Municipiului Campulung.

Documentația are scopul de a oferi administrațiilor locale Regulamentul Urbanistic Local ca instrument de lucru pentru reglementarea si edificarea zonei respective în strânsă interelaționare cu prevederile de dezvoltare ale localitati și are ca obiective:

- definirea clară, cu efect reparatoriu a potențialului funcțional al zonei;

- utilizarea funcțională eficientă a zonei în vederea ridicării ei calitative;
- organizarea circulației în cadrul ansamblului și integrarea acesteia în sistemul de circulații al localității;
- includerea elementelor urbanistice-arhitecturale propuse, în ansamblul măsurilor generale prevăzute în Planul Urbanistic General al Municipiului Campulung;
- crearea unei baze coerente din punct de vedere formal, la nivelul standardelor solicitate prin temă;
- implementarea construcțiilor propuse într-un cadru propice, care prin funcțiuni coerente să deservească funcțiunea principală a zonei, respectiv, locuirea.

1.3. Surse de documentare

1. Planul Urbanistic General al Municipiului Campulung aprobat prin H.C.L. Campulung nr. 135/2003
2. Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N16/16.08.2000.
3. Legea 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare;
4. Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare;
5. H.G. 525/1996, republicata in 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile si completarile ulterioare;
6. Certificat de urbanism nr. 197 din 07.12.2020
7. Date de temă.
8. Extras de carte funciara nr. 86161 si nr. 86543;
9. Ridcare topografica vizata O.C.P.I. Arges;
10. Studiu geotehic;
11. Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
12. Normativul P118/1999 pentru siguranta la foc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

2.1. Evolutia Zonei

Pana in prezent zona studiata pentru amplasamentul obiectivului propus prin PUZ a fost incadadata in zona de locuire si functiuni complementare a PUG municipiului Campulung.

Terenul propus pentru reglementare se regaseste intr-un tesut urban existent preponderent format din locuinte individuale si functiuni complementare, precum si unele servicii ce vin in sustinerea zonei pentru locuire.

In ultimi ani s-a observat o tendinta de dezvoltare in ceea ce priveste functiunea de servicii, astfel conform P.U.G. mun. Campulung, prin functiunile complementare admise zonei, cele de servicii, au aparut de-a lungul anilor urmatoarele activitati: - In sud Atelier Mecanic – (Consiliul Judetean), Piata legume si fructe (Domeniul Public Mun. Campulung) si supermarket Kaufland, in nord service auto S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L. (rest de proprietate), iar in cadrul terenului studiat se mai regaseste o statie tehnica de verificare periodica a autovehiculelor, precum si o cabina pentru spalarea si igienizarea autovehiculelor.

Activitatea serviciilor furnizate de S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L. este prezenta in zona de peste 7 ani, conform Aautorizatiei de Construire emise de Primaria Campulung cu nr. 57/04.06.2014, iar datorita necesitati ridicate pentru acest tip de serviciu si lipsa acestei activitati raportata la necesitatea orasului, se doreste extinderea prezentei activitatii, de spalatorie auto, de pe numarul cadastral 86543, prin realizarea a 6 cabine pe structura metalica in scopul deservirii si a suplinirii necesitatii cu acesta activitate.

Acestea vor fi realizate in interiorul parcelei, iar fatada principala, orientata spre strada Fratii Golesti, va fi propusa spre modernizare si reconfigurare estetica, investitia aflandu-se in cadrul Sitului Urban "Orasul Istoric Campulung" ce are codul LMA AG -II-s-A-13545 in lista monumentelor istorice, iar prin analiza contextuala la nivelul zonei s-a constatat ca investitia este atinsa de raza de protectie a constructie monument - Cod LMI / 2015: AG - IV-m-A-13923 - Fantana generalui rus Minciaky, datare din 1835.

2.2. Încadrare în localitate

Suprafața teritoriului care urmează a fi reglementat este de 1 368,00 mp, reprezentând suprafața terenului cu nr. cad. 86161 ce a generat P.U.Z., situat în intravilanul municipiului Campulung in momentul de fata terenul studiat este neconstruit, constituit din teren arabil.

Veinatatile terenului ce a generat PUZ sunt:

- în partea de Nord – teren cu nr. cadastral 86151, 8618, Lupu Vasile Silviu
- în partea de Sud – 83387 – Visan Paul;
- în partea de Vest – strada Fratii Golesti;
- în partea de est – teren cu nr. cadastral 86151, Lupu Vasile Silviu si teren in proprietatea Consiliului Judetean Arges;

Amplasamentul nu este liber de constructii, in cadrul amplasamentului regasindu-se o cladire ce adaposteste o statie I.T.P. si o cabina pentru spalarea autovehiculelor, aprobate de Primaria Campulung prin A.C nr. 57/04.06.2014. Fondul construit existent aflat in vecinatatea a amplasamentului – este constituit din zona pentru locuinte individuala, dar si zona de functiuni complementare locuirii, adica o serie de servicii si este in general in stare buna si medie.

Aceasta documentatie a luat nastere o data cu necesitatea schimbarii functiunii zonei – din locuire in zona cu destinatia de servicii (spalatorie auto, birouri si statie I.T.P.)

Din punct de vedere al infrastructurii se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Din punct de vedere natural ne aflăm în zona depresionar – deluroasa.

Morfometria actuala a terenului este relativ plana, cu o cadere spre est si o diferenta de nivel de – 0,50 m pe o lungime de cca. 55.00 m.

Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul in studiu este corespunzatoare in sensul ca nu se observa fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecarilor de teren, etc.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Din punct de vedere hidrografic municipiul Campulung este traversat de raul Targului si afluentii acestuia, constituiti din vai si parauri locale.

2.3.3. Clima

Clima in zona municipiului Campulung este direct influentata de dispunerea altitudinala a principalelor forme de relief care isi pun amprenta asupra maselor de aer in zona. Astfel, in zona avem o clima temperat continentală cu urmatoarele caracteristici medii:

- temperatura medie anuala este de cca. +8.1 °C
- temperatura minima absoluta este de cca. -26 °C
- temperatura maxima absoluta este de cca. +39 °C

Un alt element important al climei il reprezinta nebulozitatea care constituie indicatorul principal al cantitatii de precipitatii dintr-o anumita zona.

2.3.4. Condiții geotehnice

2.3.4.1. Date geomorfologice

Morfologia actuala a terenului in zona perimetrului studiat este plana, fara pante sau denivelar accentuate.

Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul in studiu este corespunzatoare in sensul ca nu se observa fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecarilor de teren, etc.

2.3.4.2. Structura geologica

Din punct de vedere geologic perimetrul propus studiului se incadreaza in unitatea geostracturala denumita "Depresiunea Getica", in extremitatea sudica a acesteia.

Din punct de vedere litostratigrafic Depresiunea Getica este o depresiune ce se sprijina pe un fundament mixt de origine carpatica (situri cristaline) si platforma Valaha (marne, gresii, nisipuri, etc.). Formatiunea acoperitoare este reprezentata in general in zona prin depuneri de varsta cuaternara, specifice teraselor: argile prafoase - nisipoase cu aspect marnos, cu intercalatii nisipoase cuprinse intre 4.00 – 6.00 m.

2.3.4.3. Succesiunea stratigrafică

Suprafața de teren studiată, pe care se va realiza construcția respectivă este în general plană, iar succesiunea stratigrafica a terenului consta in: sol vegetal; argila prafoasa, cafenie, platic vartoasa, cu proprietati constructile; argila cafenie, platic vartoasa; nisip cu pietris slab argilos.

- intre 0,00 – 0,10 – sol vegetal
- intre - 0,10 – 3,00m – argila nisipoasa galbui-cafenie;
- intre - 3,00 – 4,00m – pietris si bolovanis cu interspatiile umplute cu nisip;

2.3.4.4. Condiții hidrogeologice

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost interceptat pana la adancimea investigata, inasa apa poate aparea sub forma de infiltratie in periadele bogate de precipitatii.

Apele de suprafata provenite din precipitatii pot stagna in perioadele cu precipitatii atmosferice abundente.

2.3.4.5. Condiții de fundare

Conform STAS 6054/1977 adancimea maxima de inghet in zona municipiului Campulung este de -1.20 m de la cota naturala a terenului.

Conform normativului NP/2010 adancimea minima de fundare va fi de -2.00 m de la cota terenului actual sau decapat.

Conform **Normativului P100-1/2013** privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, amplasamentul cercetat se află în zona D, corspunzându-i acceleratia la seism $a_g = 0,30g$ și perioada de colț $T = 0,7$ sec.

2.3.5. Riscuri naturale.

Nu este cazul.

2.4. Căi de comunicație – circulații și accese

Accesul in incinta se face din strada Fratii Golesti aflata in partea de vest a amplasamentului.

2.5. Analiza fondului construit

Terenul nu este liber de constructii si este proprietate privata a **S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L.** si este amplasat in intravilanul municipiului Campulung, avand categoria de folosinta curti constructii si arabil.

2.6. Echipare edilitară

Conform P.U.G. municipiului Campulung aprobat prin **H.C.L. Campulung nr. 135/2003**) si al avizelor obtinute, in zona terenului studiat se gasesc retele de echipare edilitara, respectiv: alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale si retea de telefonie.

2.7. Probleme de mediu

- **Relatia cadru natural – cadru construit:** Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent, categoria de folosinta de terenuri arabile si curti constructii. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi (min 30%).

2.8. Optiuni ale populatiei

Informarea populatiei a fost facuta conform "Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism" si nu au fost inregistrate sesizari sau alte adrese la sediul Primariei Campulung, raportul de informare al populatiei ne reprezentand nici o obiectie la proiectul de urbanism prezent.

Referitor la utilizarea zonei studiate in scopurile mentionate in prezentul studiu, trebuie mentionat ca atat punctul de vedere al Administratiei Publice Locale Campulung si ale populatiei sunt favorabile. Acestea creand premise favorabile pentru dezvoltarea acestei investitii.

Terenul studiat este proprietate privata a S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L., iar în întreaga zona s-au facut solicitari pentru diverse investitii, în principal destinate serviciilor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

RIDICAREA TOPOGRAFICA.

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, intravilanul și UAT-ul comunei Rucar, precum și indicarea drumurilor de acces.

De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate rețele de utilități. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la bază ridicarea topografică realizată în sistem STEREO 70.

STUDIUL GEOTEHNIC.

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizat studiul geotehnic. Acesta a ajutat la determinarea tipului de sol al zonei studiate cât și a altor factori ce ajută la realizarea investiției: date morfogeologice, componenta stratigrafică, adâncimea de fundare și nivelul hidrostatic.

Având în vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor din amplasament se recomandă următoarele:

- fundarea se va face sub stratul de argilă prafoasă, cafenie, plastic vartoasă, cu proprietăți contractile, ale căror indici geotehnici sunt prezentați în buletinul cu analizele de laborator;

- adâncimea de fundare va fi stabilită de PROIECTANT ÎN FUNCȚIE DE CARACTERISTICILE CONSTRUCTIVE ALE OBIECTIVULUI, DAR CARE SĂ NU FIE MAI MICĂ DE 2,00 m de la cota terenului sistematizat, adică sub adâncimea de îngheț din zona care este de 1,20 m.

- se va prevedea un sistem de preluare și drenare la canalizare a apelor de suprafață provenite din precipitații și din infiltrații astfel încât acestea să nu poată pătrunde în zona perimetrului constructibil afectând negativ comportarea terenului și implicit stabilitatea viitoarei construcții.

STUDIULUI DE PROTECȚIE LA ZGOMOT SAU EVALUARE A CONFORTULUI ACUSTIC

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizat Studiul de protecție la zgomot sau evaluare a confortului acustic

Studiul acustic este realizat în conformitate cu C125-2013 – Normativ privind acustica în construcții și zone urbane și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului acustic și judecăților relevante pe care s-a bazat alegerea și proiectarea acustică a soluțiilor de reducere a zgomotului, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Normativ.

Acesta a analizat căile de propagare a zgomotului și conceperea modelului matematic care va permite predicția pe cale analitică a nivelului de zgomot în zona analizată, în urma aplicării a diverse soluții acustice.

1. Conform standardelor în vigoare precizează că o spălătorie auto nu trebuie să depășească 65 dB(A) la limita de proprietate, iar în cazul în care orice clădire rezidențială se află poziționată într-un teritoriu protejat instituit ca urmare a punerii în aplicare a *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, aprobate de autoritatea publică centrată pentru sănătate, atunci limita admisibilă a nivelului de zgomot exterior locuinței trebuie să fie 55 dB(A) pentru intervalul orar 07:00 – 23:00 și 45 dB(A) pentru intervalul orar 23:00 – 07:00.

2. În interior locuinței nivelul de presiune acustică nu trebuie să depășească 35 dB(A) pe timp de zi și 30 dB(A) pe timp de noapte.

Asfel nivelul de zgomot in zona este depasit de nivelul zgomotului traficului auto si de fond, iar pentru a nu amplifica acest zgomot propunem reducerea nivelului de zgomot la proprietatea analizata astfel:

- Izolarea camerei tehnice cu panouri din vata minerala fonoabsorbanta.
- Stabilirea unui interval orar de functionare 7.00 – 23.00.

AVIZE.

Prezenta documentatie a fost realizata in conformitate cu toate avizle obtinute si cerute atat prin Certificatul de Urbanism nr. 197 / 07.12.2020 cat si prin Avizul de Oportunitate Nr. 01/16.11.2021

De asemeni elaborarea documentatiei P.U.Z. a implementat toate observatiile si conditiile impuse sau recomandate de avizatori.

3.2. Prevederi ale P.U.G municipiul Campulung

Conform extrasului din R.L.U. aferent **P.U.G. municipiul Campulung** aprobat prin **H.C.L. Campulung nr. 135/2003**), terenul face parte din U.T.R. 1. - Zona locuire conform P.U.G. in vigoare;

Activitati permise: locuire si functiuni complementare.

Imobilul se afla in Situl Urban "Orasul Istoric Campulung" cod: LMA AG-II-s-A13545.

Imobilul este atins de raza de protectie, de 100.00 m, a constructie monument - Cod LMI / 2015: AG - IV-m-A-13923 - Fantana generalui rus Minciaky, datare din 1835.

Functiuni complementare admise zonei:

- servicii
- unitati de invatamant si educatie;
- zone verzi – perdele de protecti pentru zonele de depozitare si pompa de apa
- zona de sport si agrement;
- retele tehnico – edilitare si constructii aferente;
- accese pietonale si extindere de noi retele de strazi prin intocmire PUZ;
- locuinte individuale in toate zonele din cadrul zonei de locuinte existente;
- modernizari si reparatii la cladirile existente sau in zonele cu interdictie temporara de constructie;

Utilizari permise cu conditionari:

- autorizarea executarii constructiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor cu respectarea avizului geotehnic, respectarea regimului de aliniere, inaltime, POT si CUT;

Interdictii temporare:

- s-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau cand in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica. Astfel se instituie interdictie temporara de constructie, pana la elaborarea si aprobarea PUZ-urilor sau PUD-urilor in subzonele cu parcelari pentru locuintele propuse.

Interdictii definitive (permanente):

- pentru subzona de locuinte Lm sunt interzise: locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de constructibilitate conf. H.C.L. 525/1996 de aprobare a R.G.U.
- Sunt interzise unitati poluante sau cu riscuri tehnologice.

Coeficientii de utilizare ai zonei propusi prin **P.U.G municipiul Campulung** sunt:

P.O.T. maxim = 40.00%

C.U.T. maxim = 1.2

Rhmax = P+1+M; Inaltime maxima = 9.00 m la streasina/atic

4. Infrastructura:

a). Arealul studiat se afla in partea central nordica a localitatii Campulung, adiacent strazii Fratii Golesti, aflat in partea vestica a terenului studiat. Aceasta documentatie s-a realizat o data cu necesitatea functiunilor de servicii in zona.

b). D.p.d.v. al infrastructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat, a noilor investitii ce urmeaza a fi amplasate in zona.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se prevad spatii verzi (min. 30% din suprafata terenului) si se urmareste integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, plantand vegetatie de protectie si pastrand caracterul zonei.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul în zona studiată se face din strada Fratii Golesti.

Pentru zona analizata se propune:

- realizarea de locuri de parcare in interiorul parcelei, 6 locuri de parcare pentru vizitatori si angajati;
- realizarea a 3 locuri de curatare, in afara celor destinate spalarii autoturismelor;
- realizarea de circulatii pietonale si carosabile;
- vopsirea traseelor carosabile cu vopseluri reflectorizante omologate;

Profilele transversale se prezinta in pl. U03. – Reglementari urbanistice – Zonificare functionala.

Circulatia pietonala se va face prin folosirea de vopseluri reflectorizante omologate pentru marcarea pietonalelor. Latimea trotuarelor din incinta studiata va fi de 1.00 m.

Circulatiile vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri.

Profilul strazii Fratii Golesti nu va fi afectat in urma investitiei propuse prin P.U.Z.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanisitici

a) Functiuni;

Functiunile propuse se vor dezvolta astfel:

- Zona pentru servicii (spalatorie auto, birouri, parcare auto si statie I.T.P.)
- Zona pentru circulatii carosabile si pietonale de incinta si parcaje;
- Zona spatii verzi amenajate;

Principala functiune propusa pentru zona studiata este cea de servicii.

Este interzisa amplasarea constructiilor provizorii, in afara celor de organizare de santier, care se vor desfiinta dupa terminarea lucrarilor.

Se vor respecta conditiile impuse de Regulamentul local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal.

b)Sistem constructiv

- Structură metalica

- In functie de viitori beneficiari sau de solutia propusa de investitor

c) Elemente finisaj exterior

- Se vor folosi elemente de finisaj ce se armonizeaza cu cadrul arhitectural urbanistic existent.

- Se stabilesc in urma indicatiilor mentionate de proiectant la faza de autorizare a constructiilor si se vor relationa cu elementele constructiilor existente aflate in vecinatatea terenului reglementat.

d) Asigurarea calității construcției

Se vor respecta prevederile legii 10 din 24.01.1995 privind calitatea în construcții. Construcțiile propuse se încadrează în categoria de importanță C – construcții de importanță normala.

Verificarea proiectelor elaborate urmează a se face de către specialiștii verficatori de proiecte atestați, agreați de către beneficiar, la toate exigențele enunțate.

Asigurarea prin proiect a detaliilor de execuție la nivelul de calitate corespunzător exigențelor de performanță esențiale urmează a se face prin respectarea Normativelor și Instrucțiunilor tehnice în vigoare.

e) Bilant teritorial existent - propus

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Suprafata edificabil - Constructii	129.00 mp	9.40 %	323.00 mp	23.60 %
Cai de comunicatii si transport	986.00 mp	72.10 %	770.00 mp	56.40 %
Spatii verzi	253.00 mp	18.50 %	275.00 mp	20.00 %
TOTAL	1 368.00 mp	100 %	1 368.00 mp	100 %
Procent maxim de ocupare al terenului	(POT): 35 %			
Coefficient maxim de utilizare al terenului	(CUT): 0.7			
Rh maxim / Regim maxim de inaltime	= 6.00 m / P + 1			

f) Descrierea solutiei propuse

Având în vedere datele de temă expuse se propune urmatoarea soluție de implementare a constructiilor in cadrul unui edificabil stabilit prin retrageri de la aliniament si fata de limitele laterale si posterioare ale terenului studiat:

Astfel retragerile limitei edificabile sunt:

- alinierea cladirilor va respecta o retragere minim 3,00 m fata de limita de Vest a proprietatii cu strada Fratii Golesti;

- fata de limitele laterale edificabilul va respecta o retragere de min. de H/2, dar nu mai putin de 3.00 m.

- fata de limita posterioara a terenului, edificabilul va fi de min. H/2, dar nu mai putin de 3 m.

Inaltimele maxime reglementate prin noua documentatie P.U.Z. vor respecta prevederile P.U.G. municipiul Campulung si va fi de maxim 6.00 m la streasina/atic.

Accesele propuse se vor realiza prin circulatii carosabile cu dublu sens cu latime de min. 7,00m si circulatii pietonale de min. 1,50 m ce vor flanca de-o parte si de alta circulatia carosabila;

Conform P.U.Z. „**MODERNIZARE FATADA CLADIRE EXISTENTA (SPALATORIE**

AUTO), EXTINDERE ACTIVITATE, CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SI IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN”, se propune incadrarea terenului studiat in unitatatile teritoriale de referință existente ale P.U.G. – “I.S. - Zonă pentru servicii de tipul spalatorie auto si statie I.T.P.”

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului propuse prin prezenta documentatie de urbanism sunt:

POT max = 35 %

CUT max = 0.7

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă rece și canalizare:

Pentru alimentarea cu apă a obiectelor sanitare prevăzute în clădiri se propune racordarea la rețeaua existent in zona.

Alimentarea cu apa potabila se va realizata din rețeaua centralizata a municipiului Campulung.

Evacuarea apelor uzate se va realiza catre rețeaua centralizata a municipiului Campulung, dupa ce apele de spalare a autovehiculelor vor trece printr-un decantor si separator de hidrocarburi, amplasat in cadrul proprietatii studiate.

Se va prevedea un sistem de preluare si drenare la canalizare a apelor de suprafata provenite din precipitatii si din infiltratii astfel incat acestea sa nu poata patrunde in zona perimetrului constructibil afectand negativ comportarea terenului si implicit stabilitatea viitoarei constructii.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrice

Se vor realiza bransamente trifazice la amplasamentul studiat.

Obiectivul se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă prin extinderea rețelei de la terenul vecin din partea sudica (teren ce apartine aceluiasi beneficiar) conform plansa U04 – Reglementari echipare edilitara. S.C. Distributie Energie Oltenia S.A. fiind furnizorul de energie ce va stabili soluția definitivă.

3.6.4. Racord telefonic

Nu este cazul.

3.6.5. Alimentarea cu căldură și apă caldă

Se va realiza cu ajutorul unor centrale termice pe baza de combustibil gazos sau prin centrala termica electrica, in functie de solutia adoptata de beneficiar.

3.7. Protectia mediului

Proiectarea imobilului va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic. Se vor realiza studii topo si geo care vor detalia natura terenului si vor stabili conditiile geotehnice de fundare pentru fiecare constructie propusa. Concluziile si recomandările studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adâncimii de fundare în functie de presiune conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de santier se vor evidentia platformele destinate depozitarii materialelor si utilajelor în timpul constructiei.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.):

- nu este cazul

Prevenirea riscurilor naturale:

- conform studiu geotehnic, adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care sa nu fie mai mica de 2,00 m de la cota terenului sistematizat, adica sub adancimea de inghet din zona care este de – 1,20 m.

Depozitarea controlata a deseurilor;

- igiena evacuării rezidurilor solide implică asigurarea unor sisteme corespunzătoare de colectare, depozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și a solului;
- gunoiul se colectează selectiv la sursă, se depozitează într-un spațiu corespunzător și se preia de unitatea specializate (prin contract);

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

- nu este cazul;

Organizarea sistemelor de spatii verzi;

- se are in vedere plantarea vegetatie de tip medie si inalta, ce va avea un rol de perdea de protectie;

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;

- nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana;

- lucrările propuse nu afectează în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăunează sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali.

- asigurarea evitării poluării aerului exterior se realizează prin respectarea prevederilor STAS 10576 care stabilește concentrațiile maxime admise pentru potențialii poluanți emiși în atmosferă.

- refacerea mediului după perioada afectată șantierului se asigură prin refacerea stratului vegetal și replantarea unor arbori și arbuști.

3.8. Obiective de utilitate publica

a) Tipul de proprietate

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

- Teren proprietate privată.
- Total teritoriu reglementat = 1368,00 mp

b) Circulația terenurilor

- Nu se modifica proprietarul, terenul detinut de beneficiar (**S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L.**) ramane in proprietatea acestuia.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE PLANUL DE ACTIUNE CONFORM ORDIN 233 DIN 18 FEBRUARIE 2016

DOMENII	EXISTENT - DISFUNCTIONALITATI	PROPOS - PRIORITATI
1.Circulatii si accese	<ul style="list-style-type: none">- Drumurile existente prezinta patura asfaltica in stare degradata si diferente de inaltimi la nivelul gurilor de canal si a caminelor de utilitati.- Circulatiile pietonale prezinta pe alocuri lipsa asfaltului si in dreptul vegetatiei de aliniament iesire radacinilor care impiedica o circulatie adecvata;- Drumurile de incinta sunt din ballast. - Circulatiile de incinta – nu este cazul	<ul style="list-style-type: none">- Se propune acoperirea cu un stat nou de asfalt a strazii Fratii golesti si aducerea gurilor de canal si a caminelor de utilitati la aceeasi inaltime cu stratul asfaltic;- Circulatiile carosabile isi pastreaza profilul actual si se recomanda a se intervenii din punct de vedere estetic asupra acoperamentului acestuia; - Drumurile de incinta vor fi realizate cu profile minime pentru deservirea functiunii propuse si vor fi realizate din dale rezistente la supunerea greutatii autovehiculelor;- Circulatiile de incinta vor fi realizate prin marcaje cu vopseluri reflectorizante omologat;
2. Fond construit si utilizarea terenului	<ul style="list-style-type: none">- Pe terenul in cauza exista o cladire pe structura metalica, iar restul proprietatii se constituie ca teren arabil	<ul style="list-style-type: none">- Respectarea limitelor de retragere a edificabilului propus prin documentatia prezentului PUZ, categoria de folosinta a terenului trecuta toata in categoria curti constructii, in urma autorizatiei de construire, iar fondul construit se v-a armoniza cu situatia existenta;

<p>4. Servicii de tipul spalatoarei auto si statie de verificare I.T.P.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Terenul desi este trecut in functiune de locuire complementara, activitatea realizata in cadrul sitului studiat este cea de servicii; - Coeficienti de utilizare ai terenului sunt conformi cu reglementarile P.U.G. mun. Campulung; 	<ul style="list-style-type: none"> - Realizarea unei zone de servicii care se va integra in zona si care nu va pune in disfunctionalitate functionala zona de locuire; - Edificabilul propus va respecta coeficientii de utilizare propusi ai terenului, respectiv P.O.T. de maxim 35.00% si un C.U.T. maxim 0.7.
<p>3. Spatii plantate, agrement si sport</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nu este cazul; 	<ul style="list-style-type: none"> -Introducerea spatiilor verzi plantate, in procent de 30.00%, pentru deservirea zonei propuse;
<p>4. Echipare tehnico - edilitara</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Amplasamentul este racordat la toate utilitatile prezente in zona si pe str. Fratii Golesti; 	<ul style="list-style-type: none"> - Alimentare cu apa potabila se va face prin record la rețeaua de apa a localitatii aflate pe str. Fratii Golesti; - Evacuarea apelor uzate menajere se va face catre sistemul centralizat al mun. Campulung dupa ce apa provenita din spalarea auto va trece printr-un decandor si separator de hidrocarburi; - Alimentarea cu energie electrica - se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă; - Alimentarea cu gaze naturale se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă; - Alimentarea cu căldură și apă caldă – centrala termica pe baza de combustibil gazos sau prin centrala termica electrica, in functie de solutia adoptata de beneficiar.
<p>5. Probleme de mediu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - nu este cazul 	<ul style="list-style-type: none"> - Punerea la dispozitia populatiei a pubelelor ecologice si respectarea normelor de poluare si producere a problemelor de mediu;
<p>6. Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu</p> <p>- pe baza normelor sanitare in vigoare - fata de constructii si culoare tehnice - cu destinatie speciala - zone poluate</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Imobilul se afla in Situl Urban "Orasul Istorice Campulung" cod: LMA AG-II-s-A13545 si este atins de raza de protectie, de 100.00 m, a constructie monument - Cod LMI / 2015: AG - IV-m-A-13923 - Fantana generalui rus Minciaky, datare din 1835: - Nu este cazul: - Conform avize obtinute: - Nu este cazul: - Nu este cazul: 	<ul style="list-style-type: none"> - Solutia propusa propune a se armoniza cu situatia prezentata de Situl Urban "Orasul Istorice Campulung" cod: LMA AG-II-s-A13545 si propune schimbarea fatadei cu materiale asemnatoare folosite la alte constructii noi inserate in situl istoric; - Nu este cazul: - Conform avize obtinute: - Nu este cazul - Nu este cazul:

Întocmit
Urb. dipl. Suci Ioan – Augustin